



Landgericht Wuppertal
-Geschäftsstelle-



-3- Landgericht Wuppertal, Eiland 1, 42103 Wuppertal

Rechtsanwälte
GTW Grote und Partner
Benzenbergstraße 39 - 47
40219 Düsseldorf

Vfg.:	Frist:	WV:	Mdt.:
Üb.	EINGEGANGEN		z.K.
KR KfA	11. Okt. 2017 <i>ce</i>		Rspr.
Rspr.	GTW		Erl.
zdA			Ggz.
Vert.:	SB:	RA:	Stell.

09.10.2017

Seite 1 von 1

Aktenzeichen

3 O 401/15

bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter
Frau Diltrich
Durchwahl
0202/498-2217

Ihr Zeichen: 37/15 UP50 CI

Sehr geehrte Damen und Herren,
in dem Rechtsstreit
ImmoPartner GmbH gegen Stadtwerke Haan
erhalten Sie die Anlage(n) zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Rynders

Justizbeschäftigte

- automatisiert erstellt, ohne Unterschrift gültig -

Anschrift
Eiland 1
42103 Wuppertal
Sprechzeiten
montags bis freitags 9.00 Uhr
bis 15.00 Uhr
Telefon
0202/498-0
Telefax:
0202 4983504

Nachbriefkasten: Eiland 1,
42103 Wuppertal
Konten der Zahlstelle des
Amtsgerichts Wuppertal: IBAN
DE40 3701 0050 0011 4065 02
Schalterstunden: montags bis
freitags: 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Verkehrsanbindung: Öffentliche
Verkehrsmittel: Schwebbahn
oder Buslinie 611 bis Haltestelle
Landgericht

Abschrift

Öffentliche Sitzung des
Landgerichts
3. Zivilkammer
3 O 401/15

Wuppertal, 18. September 2017

Gegenwärtig:

Richter am Landgericht Dr. Lange
als Einzelrichter,



ohne Hinzuziehung eines Protokollführers. Der Inhalt des Protokolls wurde vorläufig auf Tonträger aufgenommen.

In dem Rechtsstreit

ImmoPartner GmbH ./ Stadtwerke Haan

erschieden bei Aufruf:

1. für die Klägerin der Geschäftsführer, Herr Ralf Bogatzki, mit Rechtsanwalt Chowanietz,
2. für die Stadtwerke Haan Rechtsanwalt Dr. Hempel,
3. die Zeugen Dr. Arnd Bogatzki, Adams und Della Mora.

Die Parteien traten in die Güteverhandlung ein.

Rechtsanwalt Prechtel erschien um 9.30 Uhr ebenfalls für die Klägerin.

Eine gütliche Einigung kam nicht zustande.

Der Kläger-Vertreter erklärte klarstellend:

Auf die Vernehmung der von uns benannten Zeugin Philippi wird für diese Instanz endgültig verzichtet.

Zu den weiteren benannten und heute anwesenden Zeugen:

2

Herr Dr. Bogatzki und Herr Adams arbeiten im Büro in dem Gebäude, um das es hier geht. Herr Della Mora ist dort Hausmeister.

Es wurde in streitige Verhandlung eingetreten.

Die Parteivertreter stellten die Anträge wie in der Sitzung vom 23.03.2016, Bl. 72 ff. d.A.

Es wurde in die Beweisaufnahme eingetreten.

B. u. v.:

Es soll Beweis erhoben werden

1.

über die Behauptung der Klägerin, dass in dem Abrechnungszeitraum 2014 in dem streitgegenständlichen Objekt kein unkontrollierter Wasserabfluss in einem der Stockwerke stattfand,

2.

über die Behauptungen der Klägerin zu den im streitgegenständlichen Objekt installierten Endnahmestellen,

3.

über die Behauptung der Klägerin, die in dem in dem streitgegenständlichen Objekt verbaute Wasserreinigungsanlage der Firma Honeywell sei im streitigen Abrechnungszeitraum von 2014 weder umprogrammiert noch ständig in Betrieb gewesen, so dass ein Wasserverbrauch der Anlage von mehr als etwa 600 l in dem Abrechnungszeitraum möglich sei,

durch Vernehmung der Zeugen Andreas Della-Mora, Heiko Adams, Dr. Arnd Bogatzki (Bl. 6 d.A.), benannt von Klägerseite.

Der Zeuge Della Mora wurde in den Sitzungssaal gebeten, belehrt und sodann wie folgt vernommen:

Z. P.:	Ich heiße Andreas Della Mora, bin 51 Jahre alt, von
---------------	-----------------------------------------------------

	Beruf Maurer und Betonbauer, wohnhaft in Langenfeld. Mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Z. S.:

Ich bin angestellt bei der Klägerin als Hausmeister, unter anderem auch in dem Objekt Windhövel 1 in Haan.

In dem Objekt, um das es hier geht, Windhövel 1, gibt es mehrere Etagen ausschließlich für Gewerbetreibende. Im sogenannten Basement, einem Untergeschoß, ist seit Jahren kein Geschäft mehr ansässig. Dort gibt es eine Damen- und eine Herrentoilette, die seit Jahren nicht benutzt werden können und auch nicht benutzt werden. Außerdem gab es dort eine Fleischerabteilung, die aber stillgelegt wurde und wo eine Verbrauchsstelle nicht mehr vorhanden ist. Darüber hat die Firma Strauß ein Ladengeschäft von etwa 1000 m². Dort sind zwei Toiletten und ein Küchenraum installiert, wo Wasser entnommen werden kann. Darüber hat die Klägerin ihr Büro. Dort gibt es drei Toiletten und ebenfalls einen Küchenanschluss.

Die Firma Strauß hat die auf ihrer Etage befindlichen Toiletten und die Küche in diesem ganzen Abrechnungszeitraum 2014 in Gebrauch gehabt. Auch bei uns im Büro waren die Toiletten und die Küche regelmäßig in Gebrauch im Jahr 2014.

Ob im Untergeschoß, dem Basement, die dortigen Wasserstellen noch funktionsfähig waren, das weiß ich nicht. Die habe ich nie benutzt und ausprobiert, die waren total verdreckt.

Einen Wasserschaden habe ich im Jahr 2014 nicht festgestellt. Ich kann sicher sagen, dass jedenfalls in einer Größenordnung, um die es hier geht, kein Wasser irgendwo im Haus vorhanden war oder ausgetreten ist. Das hätte ich bemerkt. Ich habe nach der Übernahme des Gebäudes durch die Firma Bilfinger wöchentlich das Gebäude überprüft und bin im Zuge dessen durch alle Räume durchgegangen. Ich habe im Basement in alle Räume einmal reingesehen und dort ist mir nie aufgefallen, dass irgendwo nasse Stellen vorhanden waren.

Auch im Außenbereich habe ich meine Tätigkeit verrichtet. Auch da ist mir nicht aufgefallen, dass irgendwas auf einen erheblichen Wasseraustritt hindeutet. Ich weiß noch, dass es im Jahr 2014 in der Nähe eine Baustelle gab. Die war direkt vor dem Haus und ist auch von den Stadtwerken in Haan durchgeführt und betrieben worden. Ich gehe davon aus, dass es dort Rohrleitungsarbeiten gab.

Es gab mal einen Wasserschaden in dem Gebäude, das war aber wegen eines Heizregisters. Dort ist in einem Raum Wasser ausgetreten, das hatte aber mit dem hier maßgeblichen Wasserverlust nichts zu tun, weil es da um die Heizung ging.

In dem Raum, wo die Hausanschlüsse sind, sieht es so aus, dass dort eine nicht funktionierende Heizung noch installiert ist. Daneben gibt es aber auch noch eine funktionierende Heizung. Die ist am anderen Ende des Raumes, die andere Heizung ist wohl nicht abgebaut worden, als die neue Heizung in Betrieb genommen wurde. Dort, wo der Hausanschluss ist, ist zunächst die Wasseruhr. Dahinter ist direkt eine automatische Spülvorrichtung eingerichtet. Über dem Wasseranschluss verläuft die Gasleitung für die Heizung des Objekts.

Die Spülvorrichtung befindet sich unmittelbar hinter dem Wasserzähler. Wenn die Spülvorrichtung läuft, ist es in dem Raum so laut, dass man sich nicht unterhalten kann. Es ist bei Betrieb dieser Spülvorrichtung so, dass aus einem Haarriss Wasser austritt, was dann auf dem Boden erkennbar ist bei dem Spülvorgang selbst. Ansonsten kommt es dort aber zu keinen Wasseraustritten aus dieser Spülanlage oder aus anderen Gründen.

Diese Spülvorrichtung war bereits installiert, als wir das Gebäude übernommen haben. Soweit ich weiß, ist sie so programmiert, dass sie alle drei Monate durchspült. Es gibt darüber hinaus noch die Möglichkeit durch Drücken eine Testspülung auszulösen. Wer die Anlage installiert hat und programmiert hat, das weiß ich nicht, das war schon so installiert, als wir das Gebäude übernommen haben.

Aus meiner Sicht ist es unmöglich, dass diese Spülvorrichtung diese 15000 m³ Wasser verbraucht hat. Wenn die Spülanlage mal länger als 5 Minuten läuft, dann ist es schon so störend, dass man das merken würde. Ich selbst habe nie mitbekommen, dass die Anlage selbständig gearbeitet hat, wenn ich in dem Raum war. Ich habe sie immer nur durch Drücken dieses Testverfahrens auslösen können.

Auf Nachfrage:

Es gibt in dem Haus noch nachgeschaltete Wasserzähler, nämlich zwei Stück in der Löschwasserzentrale, eine auf der Damentoilette bei Strauß und weitere im Obergeschoß. Diese sind aber erst im Jahr 2015 oder 2016 installiert worden. In der Büroeinheit sind noch zwei Zähler, nämlich für Kalt- und Warmwasser. Die sind auch nicht später installiert worden, sondern die waren schon vorhanden im Jahr 2014.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Prectel, ob anhand der Verschmutzungen im sogenannten Basement zu erkennen ist, ob und wann und ggfls. wieviel Wasser dort durch die Toilettenanlagen oder andere Entnahmestellen geflossen ist, antwortet der Zeuge:

In diesem Basement ist aufgrund des Verschmutzungszustands der Toiletten ein unangenehmer Geruch. Das merkt man schon, wenn man dort runtergeht und in die Bereiche hineinguckt. Wenn dort durch eine Spülanlage das Wasser permanent gelaufen wäre, dann hätte ich das gehört. Dann wäre zu hören gewesen, wie ein Spülkasten permanent mit Wasser gefüllt wird, weil der Schwimmer die Wasserzufuhr nicht stoppt. Das habe ich aber niemals gehört.

Auf weitere Nachfrage von Rechtsanwalt Prectel:

Auf die Zählerstände der Zwischenzähler habe ich nicht geachtet.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Chowanietz antwortet der Zeuge:

Klarstellend muss ich erläutern, dass sich in dem Raum mit der Spülvorrichtung Haarrisse im Estrich mit Wasser gefüllt haben, wenn die Anlage lief. Es ist aber nicht so, dass in dem Raum der Boden mal feucht war, nachdem die Anlage gelaufen war und ich das festgestellt habe.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Dr. Hempel:

In welchem Monat genau ich angefangen habe in dem Objekt zu arbeiten, kann ich nicht sagen. Es ist aber richtig, dass die Spülvorrichtung bereits installiert war, als ich dort meine Tätigkeit aufgenommen habe und eingewiesen worden bin.

Auf weitere Nachfrage von Rechtsanwalt Dr. Hempel:

In dem sogenannten Basement, dem Unterschoss, sind vier Toiletten und drei

Waschbecken installiert, soweit ich mich erinnern kann. In der Fleischerabteilung, die dort vorhanden war, gab es eine Entnahmestelle.

Auf weitere Nachfrage von Rechtsanwalt Dr. Hempel und unter Bezugnahme auf die Anlage K6 und den dortigen Gebäudeplan erläutert der Zeuge:

Nach meiner Zählung gibt es dort insgesamt - wie vorhin erwähnt - acht Toiletten und Entnahmestellen. Wenn man jetzt Warmwasser und Kaltwasser separat rechnet, dann kommt man auf eine höhere Anzahl.

Nach Diktat weist Rechtsanwalt Dr. Hempel darauf hin, dass er dem Zeugen Bl. 6 der Klageschrift vorgehalten habe und den dortigen Vortrag der Klägerseite, dass sich im sogenannten Basement des Objekts ca. 20 Wasserentnahmestellen befinden.

Auf weitere Nachfrage von Rechtsanwalt Dr. Hempel erläutert der Zeuge:

Ich habe bei meinen wöchentlichen Rundgängen üblicherweise einmal bis in die Räume mit den Waschbecken hineingeguckt. Darüber hinaus habe ich etwa alle zwei Monate auch die Toiletten selbst angesehen. Das habe ich aber üblicherweise nicht gemacht, weil man das nicht macht. Das war auch nicht erforderlich, weil ich gehört hätte, wenn in den Toiletten das Wasser gelaufen wäre. Die Toiletten hatten Spülkästen, in die das Wasser hineingezischt wäre. Wenn ich mir die Toiletten angeguckt habe, dann habe ich nicht gesehen, dass dort das Wasser in die Toiletten gelaufen ist.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Prechtel:

Es ist richtig, dass für das Basement eine Wasserhebeanlage erforderlich ist, um das Wasser von dort in das Abwassersystem der Stadt zu verbringen. Man hätte, wenn diese Anlage läuft, sowohl das Pumpengeräusch gehört als auch das Geräusch der weiteren dort installierten Pumpe. Soweit ich weiß, war diese Anlage gar nicht in Betrieb. Die Anlage ist irgendwann mal von der Firma Wacker wieder in Betrieb genommen worden. Ich weiß aber nicht genau, wann das war.

Lt. dikt. u. gen.

Auf erneutes Vorspielen wurde verzichtet.

Die Anwälte verzichten auf die Beeidigung des Zeugen.

Der Zeuge wurde mit Dank entlassen.

Der Zeuge Adams wurde in den Saal gebeten und sodann nach Belehrung wie folgt vernommen:

<u>Z. P.:</u>	Ich heiße Heiko Tim Adams, bin 44 Jahre alt, von Beruf Immobilienkaufmann, wohnhaft in Krummhörn. Mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert.
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Z. S.:

Ich habe im Büro der Klägerin gearbeitet. Ich habe mich auch um die Technik dort im Haus Windhövel 1 in Haan gekümmert. Ich bin im Zuge dessen ab und zu mal durch das Gebäude gegangen und habe auch im Basement überall geguckt, ob alles noch in Ordnung ist. Das habe ich aber nicht regelmäßig gemacht.

Ich habe im Jahr 2014 hinsichtlich der Wasserversorgung keinerlei Auffälligkeiten, insbesondere keine Hinweise auf irgendwelche ungewollten Wasseraustritte, seien es Feuchtstellen in Wänden oder ähnlichem, gesehen.

Zu der Wassereinrichtung in dem Basement kann ich sagen, dass die, soweit ich weiß, funktionsfähig waren. Es gibt dort eine Hebeanlage, die das Abwasser ins Abwassersystem der Stadt befördert. Diese Hebeanlage war nicht in Betrieb, weil auf dem Basementgeschoss nichts los war und kein Wasser benötigt wurde. Deshalb war die Anlage gar nicht in Betrieb genommen. Es handelte sich um eine relativ große Anlage, weil da damals ein Supermarkt drin gewesen ist, der relativ große Abwassermengen offenbar hatte.

Ich muss sagen, dass ich erst ab Mitte 2014 für die Klägerin gearbeitet habe und dort im Objekt anwesend war. Zu jenem Zeitpunkt hat diese Hebeanlage nicht gearbeitet. Sie wurde erst Ende 2016 wieder in Betrieb genommen.

Auf Nachfrage:

Es gab in dem Objekt Windhövel 1 in Haan drei Wasseruhren, eine für die Gewerbeeinheit ImmoPartner GmbH, eine für eine Wohngemeinschaft in der 2. und 3. Etage und eine für die Sprinkleranlage. Hinsichtlich der Wasserleitung, um die es hier geht, d.h. die Wasserleitung für die ImmoPartner GmbH gab es nachgelagerte Zähler, nämlich im Büro der Klägerin auf der Herrentoilette, im Ladenlokal der Firma Strauß und, soweit ich weiß, noch einen für einen Kühlturm. Ich habe auf dem Zähler in der Herrentoilette bei uns im Büro gesehen, dass dort nur minimal Wasser verbraucht wird. Der ist jetzt noch in Betrieb und dort wird nicht viel Wasser entnommen. Zu den anderen nachgelagerten Zählern kann ich nichts sagen.

Zu der Spülanlage, die hinter der Wasseruhr installiert ist, kann ich sagen, dass diese so programmiert ist, dass sie alle drei Monate einen Spülvorgang durchführt. Es gibt an dieser Anlage ein kleines LCD-Display, auf dem ablesbar, wie die Anlage programmiert ist. Wir haben letzte Woche Testspülungen durchgeführt. Dabei haben wir festgestellt, dass diese Anlage, wenn sie in Betrieb ist, sowohl im Supermarkt als auch im Treppenhaus zu hören ist. Wir haben die Anlage so programmiert, dass sie alle vier Minuten einen Spülvorgang durchführt.

Wer die Anlage auf einen Intervall von drei Monaten programmiert hat, kann ich nicht sagen. Das war schon so, bevor das Objekt von uns genutzt wurde.

Die Spülanlage funktioniert so, dass sie Frischwasser aus der Wasserleitung entnimmt und nach dem Spülvorgang direkt in eine Abwasserleitung befördert. Diese Abwasserleitung muss auch in die Hebeanlage münden, denn ansonsten gelangt das Wasser von dort unten nicht in das Abwassersystem der Stadt. An der Hebeanlage ist ein Vorratsbehälter angeschlossen, der nach meiner Schätzung mindestens 300 l Fassungsvermögen hat. D.h. auch ohne, dass die Hebeanlage in Betrieb war, konnte die Spülanlage ihre Spülvorgänge regelmäßig durchführen. Das Abwasser wurde dann in diesen Sammelbehälter befördert.

Wenn der Vorratsbehälter der Hebeanlage voll und übergelaufen wäre, so wäre das Wasser in einen Bereich unter dem Basement gelaufen und hätte sich dort gesammelt. Dort ist eine separate Pumpanlage eingerichtet. Wenn es zu einem Überlaufen dieses Vorratsbehälters gekommen wäre, dann wäre der Boden nass gewesen. Das habe ich aber nie festgestellt, dass das der Fall war.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Chowanietz:

Ich habe etwa alle 14 Tage zur Kontrolle in den Raum gesehen, in dem sich die Spülanlage befindet. Ich habe dort nie festgestellt, dass sich Wasser, und sei es auch nur eine Pfütze, auf dem Boden gebildet hätte. Ich habe nie mitbekommen, dass die Spülanlage mal in Betrieb war. Ich selbst habe auch keine Testläufe der Spülanlage ausgelöst.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Dr. Hempel:

Ich bin seit 15.07.2014 bei der Klägerin angestellt.

Zu diesem Zeitpunkt war die Hebeanlage nicht in Betrieb. Wann sie außer Betrieb genommen worden ist, dazu kann ich nichts sagen. Die Hebeanlage ist wieder in Betrieb genommen worden, als in dem Erdgeschoß ein weiterer Laden eingerichtet wurde und als dort Toiletten in Betrieb genommen worden sind. Das war im Jahr 2016.

Zur Erläuterung kann ich sagen, dass der Laden zwar im Erdgeschoß eingerichtet wurde, die dortigen Toiletten aber so weit von der Abwasserleitung entfernt waren, dass das Abwasser ins Kellergeschoß, d.h. das Basement, abgeleitet wurde und von dort wieder ins Abwassersystem geleitet wurde und dazu die Hebeanlage erforderlich war.

Auf weitere Nachfrage von Rechtsanwalt Dr. Hempel:

Die Hebeanlage musste bei Inbetriebnahme der Toiletten im Erdgeschoß in Betrieb genommen werden, damit sich in dem Sammelbehälter nicht Fäkalabwässer sammeln. Das System mit diesem Sammelbehälter ist ein geschlossenes System, das nicht einsehbar ist.

Erläuternd kann ich sagen, dass aus diesem geschlossenen System mit dem Sammelbehälter das Wasser, wenn es überläuft, über den Boden in einen separaten Pumpensumpf läuft, dort befindet sich eine separate Pumpe, die das Wasser dann selbständig in das Abwassersystem pumpt. D.h., sobald der Behälter überläuft, wird der Boden in dem Raum, wo dieser Behälter steht, nass und das wäre dann auch sichtbar. Ich habe nicht gesehen, dass dort mal Wasser aus dem Behälter

hinausgelaufen ist, weil dieser Behälter überlief. Wäre das der Fall gewesen, so hätte ich das bei den zuvor erwähnten 14-tägigen Kontrollgängen gesehen.

Wie hoch das Wasser in dem Pumpensumpf gestanden hätte, kann ich nicht sagen, weil es nie zu dem Fall gekommen ist, dass dort das Wasser mal hineingelaufen ist.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Prechtel:

Ich kann nicht sagen, wie hoch das Wasser in diesem Überlaufbehälter der Hebepumpe stand, als diese im Jahr 2016 mal geöffnet wurde, um sie wieder in Betrieb zu nehmen. Ich war damals nicht dabei.

Lt. dikt. u. gen.

Auf erneutes Vorspielen wird allseits verzichtet.

Die Anwälte verzichten auf die Beeidigung des Zeugen.

Der Zeuge wird entlassen.

Der Zeuge Dr. Bogatzki wurde in den Saal gebeten, soweit ermahnt und sodann wie folgt vernommen:

<u>Z. P.:</u>	<p>Ich heiße Dr. Arnd Bogatzki, bin 47 Jahre alt, von Beruf kaufmännischer Angestellter, wohnhaft in Haan.</p> <p>Ich bin der Bruder des Geschäftsführers der Klägerin.</p> <p>Gesondert belehrt erklärt der Zeuge: „Ich möchte aussagen“.</p>
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Z. S.:

Ich bin als Angestellter bei der Klägerin tätig gewesen im Jahr 2014. Wir haben uns durchaus um die technischen Einrichtungen des Gebäudes gekümmert. Es ist allerdings so, dass ich das meiste nicht selbst gemacht habe sondern delegiert habe.

Ich selbst habe mich um eine Brandmeldeanlage gekümmert, die regelmäßig kontrolliert werden musste. Außerdem habe ich mich um das Heizungs- und Lüftungssystem gekümmert, das schon recht alt war und deshalb einiger Wartung bedurfte. Mit der Wasseranlage war ich selbst eigentlich nicht befasst. Es ist allerdings so, dass ich durchaus im Jahr 2014 häufiger auch im Keller war. Dort ist alles außer Betrieb. Das ist schon seit etlichen Jahren so. Damals war mal ein Supermarkt dort eingerichtet. Dort sind auch WC-Anlagen installiert. Auch eine Hebeanlage ist dort installiert. Das ist aber alles nicht in Betrieb. Wir verwalten dieses Kellergeschoß und zudem das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß. Dort sind die sanitären Anlagen und die Wasserinstallationsanlagen in Betrieb, im Kellergeschoß aber nicht.

Auf Nachfrage:

Ich kann sagen, dass mir im Jahr 2014 nichts aufgefallen ist, was auf den hier in Rede stehenden extremen Wasserverbrauch hingedeutet haben könnte.

Für die Abwasserentsorgung aus dem Keller ist eine Hebeanlage erforderlich, die dort installiert ist. Diese Hebeanlage war aber nicht in Betrieb. Die Hebeanlage hat zwei Pumpen. Eine davon funktioniert nicht. Die andere ist entweder ausgeschaltet oder funktioniert ebenfalls nicht.

Auf Vorhalt:

Dass die Hebeanlage jetzt wieder in Betrieb sein soll, davon weiß ich nichts.

Im Keller befindet sich eine Spülanlage direkt hinter der Wasseruhr. Das Abwasser von dieser Spülanlage läuft durch den Keller ebenfalls in Richtung Hebeanlage und muss mittels der Hebeanlage in das Abwassersystem gepumpt werden. Wenn die Spülanlage läuft und die Hebeanlage nicht in Betrieb ist, dann sammelt sich das Wasser in der Hebeanlage. Ich habe aus dem Gerichtsverfahren mitbekommen, dass bei einem Spülvorgang 150 l Wasser von der Spülanlage verbraucht werden und als Abwasser auch abfließen müssen. An der Hebeanlage, die einen ganzen Raum füllt, ist ein Vorratsbehälter angeschlossen. Dieser hat bestimmt ein Volumen von 5000 bis 6000 l.

Ich nehme an, dass, wenn dieser Behälter voll ist, das Wasser überläuft. Dass die Hebeanlage nicht in Betrieb war, fiel erst 2016 auf, als im Erdgeschoß ein neuer Laden eingerichtet wurde, aus dem Abwasser in den Keller entsorgt werden sollte. Ob die Anlage im Zuge der Installation dann in Betrieb genommen worden ist, das weiß ich nicht.

Zu den Entnahmestellen kann ich folgendes sagen: Bei der Firma Strauß sind im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß jeweils Damen- und Herrentoiletten eingerichtet. Außerdem gibt es dort eine kleine Küche. Bei uns im Büro sind drei WC's und drei Waschbecken und außerdem eine Küche eingerichtet. Sowohl bei der Firma Strauß als auch bei uns sind Zwischenzähler installiert. Diese wurden zur Erstellung der Nebenkostenabrechnung regelmäßig abgelesen, und zwar von einem unserer Mitarbeiter. Wer das im Einzelnen gemacht hat, das kann ich jetzt nicht sagen. Auf diesen Zwischenzählern ist kein erhöhter Verbrauch festgestellt worden. Bei dem in Rechnung gestellten Verbrauch von 15000 m³ Wasser hätte ja auch auf einem dieser Zwischenzähler ein erheblich erhöhter Verbrauch ablesbar sein müssen, wenn das Wasser in einem der dort angeschlossenen Entnahmestellen verloren gegangen wäre.

Auf Nachfrage:

Hinweise auf Wasserschäden oder Rohrbrüche hat es nicht gegeben. Es gab mal einen Schaden im Heizungsregister. Der hat zu einem Wasserverlust dort geführt. Das hat aber nicht dazu geführt, dass Wasser aus der Zuleitung verloren ging, denn das Wasser hätte in die Heizungsanlage erst wieder neu aufgefüllt werden können. Aus der Heizungsanlage sind meiner Schätzung nach vielleicht 300 l Wasser entwichen.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Prechtel:

Ich habe die Spülanlage, die im Basement installiert ist, noch nie gehört. Ich hätte sie hören müssen, wenn ich ins Büro gehe durch Treppenhaus. Das haben Herr Adams und ich am Freitag mal ausprobiert, dass man diese Anlage, wenn sie in Betrieb ist, auch im Treppenhaus hört. Ich habe das aber nie gehört.

Ich kann sagen, dass ich im Jahr 2014 hin und wieder mit Handwerkern im Keller war. Es ging dort insbesondere um die Heizungs- und Lüftungsanlage und in dem

Zusammenhang um die Frage, wie man das Gebäude nützen könnte. Das war aber nicht speziell wegen einer Kontrolle der Wasserleitungen oder ähnliches.

Auf weitere Nachfrage von Rechtsanwalt Prectel:

Ich kann zu dem Wasserstand in dem Vorratsbehälter der Hebeanlage nichts sagen. Meiner Schätzung nach passen da mehrere 1000 l Wasser rein und dementsprechend könnte eine Spülanlage, wenn sie alle drei Monate etwa 150 l Wasser verbraucht, über Jahre laufen, ohne dass sie den Behälter voll machen kann, wenn jährlich etwa 600 l Wasser verbraucht durch diese Spülanlage.

Auf weitere Nachfrage:

Diese Wasserreinigungsanlage hat ein 100 mm Durchmesser Abwasserrohr. Dieses Abwasserrohr verjüngt sich aber offenbar in dem Kellerraum, wenn es in den Boden geht. Deshalb spritzt bei Betrieb dieser Spülanlage das Wasser aus dem Abwasserrohr hinaus in den Kellerraum hinein. Dann wird es im Kellerraum auf dem Boden auch feucht. Es ist aber nicht so, dass ich schon mal gesehen habe, dass der Kellerraum feucht war, wenn die Anlage nicht durch einen Testbetrieb in Betrieb genommen wurde.

Auf weitere Nachfrage:

Ich kann bestätigen, dass es seit 2014, d.h., seit der Zeit, als wir das Objekt übernommen haben, keinen einzigen Wasserschaden in dem Objekt gab. Das gilt jedenfalls für die Kaltwasserleitungen. Zuvor hatte ich ja erwähnt, dass es im Heizungssystem einen Wasserschaden gab. Zur Erläuterung kann ich noch sagen, dass in dem Haus nur eine Kaltwasserleitung installiert ist. Warmwasser wird über Durchlauferhitzer produziert.

Auf weitere Nachfrage:

Ich weiß, dass es im Jahr 2014 durch die Stadtwerke Haan Arbeiten vor dem Objekt gegeben hat. Das Objekt steht genau auf der Grundstücksgrenze. Davor liegt der Bürgersteig. Und vor dem Bürgersteig gab es Erdarbeiten an Leitungen. Was genau dort gemacht wurde, weiß ich allerdings nicht.

Es gab im Jahr 2014 auch noch Arbeiten, die mit der Verlegung einer neuen Gasleitung in das Haus zu tun hatten. Es wurde dort ein Loch gebohrt, um eine Gasleitung von außen in das Haus zu legen, die für die über unserem Objekt

befindlichen Wohneinheiten gedacht war. Dazu wurde in etwa 1 m Entfernung zu der Wasseruhr ein Loch in die Außenwand gebohrt, durch das die Gasleitung gelegt wurde.

Auf Nachfrage von Rechtsanwalt Dr. Hempel:

Die Sanitär- und Wasseranlagen im Basement wurden jahrelang nicht benutzt. Wahrscheinlich waren sie gar nicht funktionsfähig und gar nicht benutzbar. Ich kann allerdings nichts dazu sagen, ob die Zuleitung zu diesem Geschöß insgesamt zugedreht war oder ob möglicherweise an jeder Entnahmestelle das Eckventil abgedreht war oder ob einfach die Leitungen nicht mehr funktionierten.

Lt. dikt. u. gen.

Auf erneutes Vorspielen wurde allseits verzichtet.

Die Anwälte verzichteten auf die Beeidigung des Zeugen.

Der Zeuge wurde entlassen.

Die Anwälte stellten auch zum Ergebnis der heutigen Beweisaufnahme die eingangs gestellten Anträge und verhandelten streitig zur Sache.

Eine gütliche Einigung kam weiterhin nicht zustande.

B. u. v.:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf

Wolff
Montag, 16. Oktober 2017, 12.00 Uhr, Zimmer L 217, Landgericht.

Dr. Lange

Zugleich für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger:

Dittrich, Justizbeschäftigte



15

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Landgerichts